



H O T A R Ă R E

**pentru modificarea HCLM nr. 51/30.03.2010,
privind reglementarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri,
la nivelul municipiului Constanța**

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 11.11.2010.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre nr. 134997/28.10.2010, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr. 134610/28.10.2010;

Având în vedere Legea nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, privind locuințele, ale Legii nr. 230/2007, cu modificările ulterioare, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și ale HG nr. 1588/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit "c" și alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1) , lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă modificarea art. 1 al HCLM nr. 51/30.03.2010, privind reglementarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, după cum urmează:

- I. **Închiderea balcoanelor** situate la etajele I – XII se poate face doar la acele balcoane care au corespondent la etajul superior, cu excepția ultimului etaj, cu condiția păstrării unui caracter unitar la nivelul fațadelor blocului
- II. **Construirea de balcoane**
 - a. Condiții generale:
 - i. materialele și finisajele vor fi similare, prin natura și culoarea lor, cu finisajele blocului
 - ii. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
 - iii. nu se vor autoriza spații de alimentație publică la balcoanele și camerele situate la parterul blocurilor, ci doar funcțiuni negeneratoare de zgomot și trafic ridicat de persoane, cum ar fi : spații comerciale, sedii de firme, birouri notariale, cabinete medicale, cabinete de înfrumusețare și masaj, ateliere foto, bijuterii și alte asemenea
 - b. Construirea de balcoane pe toată înălțimea imobilului de locuit se va face în baza unui proiect unitar cu încadrarea în limita trotuarului de gardă și cu condiția recondiționării fatadelor și a spațiilor verzi afectate

- c. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului locuibil este posibilă, fără realizarea accesului din exterior, în următoarele cazuri :
- i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m, în următoarele condiții :
 - dacă sunt situate pe fațadele posterioare sau sunt orientate spre incinta ansamblurilor de locuințe ori spre alei secundare de circulație
 - construcțiile se vor încadra în limita trotuarului de gardă, înălțimea balconului nu va depăși înălțimea parterului, iar lățimea va fi cuprinsă între 1 și 1,50 m.
 - iii. pentru apartamentele situate la parter, locuite de familii în care unul dintre membrii deține certificat de încadrare într-un grad de handicap, se permite construirea balconului cu acces din exterior, cu încadrarea treptelor sau a rampei în limita trotuarului de gardă, fără afectarea spațiilor verzi existente
- b. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului cu altă funcțiune decât locuirea este posibilă, în următoarele cazuri :
- i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m
 - iii. accesul la spațiile respective se va face separat de accesul locatarilor, iar acolo unde se impune, accesul se va asigura prin amenajarea unei alei pietonale dalate, cu lățimea de maxim 1,50 m, cu recondiționarea spațiilor verzi afectate și întreținerea lor ulterioară
 - iv. se va recondiționa fațada în concordanță cu fațada blocului
 - v. se va obține acordul vecinilor și/sau acordul asociației de proprietari în conformitate cu prevederile legislației privind funcționarea asociațiilor de proprietari

III. **Supraetajarea** este permisă în următoarele condiții :

- a. supraetajarea cu mansardă se va realiza doar la imobilele de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E, pentru tot blocul, indiferent de numărul de scări și de modul de dispunere a acestora
- b. supraetajarea în sistem terasă se va putea realiza pe tronsoane sau pentru întregul bloc, în funcție de configurația imobilului
- c. pentru autorizarea lucrării se va obține acordul vecinilor și/sau acordul asociației de proprietari în conformitate cu prevederile legislației privind funcționarea asociațiilor de proprietari
- d. spațiul mansardat se va amenaja cu respectarea prevederilor legale referitoare la parametrii sanitari care trebuie respectați la proiectarea și execuția locuințelor (conform art. 18 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997)
- e. investitorul are următoarele obligații :
 - i. să recondiționeze / modernizeze fațadele blocului
 - ii. să recondiționeze spațiile verzi afectate și trotuarul de gardă
 - iii. să reamenajeze parcare aferentă blocului, cu acordul prealabil al SCIL Confort Urban SRL, fără afectarea locurilor aprobate de parcare
 - iv. să achiziționeze și să monteze mobilier urban în zonele special amenajate
- f. recepția lucrărilor autorizate se va face pentru toate lucrările specificate în autorizația de construire și în prezența reprezentanților asociației de proprietari / locatari, după caz

- e. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

IV. Înlocuirea învelitorilor terasate deteriorate cu învelitori tip șarpantă nu este permisă.

V. Se permit lucrări de completare sau extindere a apartamentelor prin construirea de parapeti ori închiderea totală sau parțială a teraselor existente, efectuate în scopul împiedicării intruziunilor, în următoarele condiții :

- a. autorizarea se va face în baza unui singur proiect, concomitent pentru toate apartamentele similare (de pe etaj sau din bloc, după caz), în scopul menținerii aspectului unitar al construcției și pentru limitarea impactului vizual negativ
- b. materialele și finisajele vor fi similare, prin natura și culoarea lor, cu finisajele blocului
- c. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 2 – Începând cu data adoptării prezentei își încetează aplicabilitatea orice alte reglementări privind autorizarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, cu prevederi contrare prezentei.

Art. 3 – Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, Direcției Corp Control, la cerere, tuturor persoanelor interesate, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Prefecturii Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 20 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Matei Constantin

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA
NR. 254 / 11.11. 2010